

**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>FORMULAZIONE DEL MANDATO .....</b>	<b>2</b>
<b>DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>6</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO a).....</b>	<b>7</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO b).....</b>	<b>8</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO c).....</b>	<b>9</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO d).....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO e).....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO f).....</b>	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO g).....</b>	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO h).....</b>	<b>12</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO i).....</b>	<b>13</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO j).....</b>	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO k).....</b>	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO l).....</b>	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO m).....</b>	<b>20</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO n).....</b>	<b>23</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO o).....</b>	<b>23</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO p).....</b>	<b>23</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>24</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>26</b>



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

**Il.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropria forzata n°  
n. 425/2018 promossa da Unicredit s.p.a.

**PREMESSA**

Con ordinanza del 11/06/2021 notificata a mezzo pec in pari data, La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, C.T.U. nella espropria forzata di cui all'oggetto. Il G.E. assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 19/06/2021, per il deposito della relazione di consulenza. Successivamente veniva richiesta proroga fino al 26/04/2022.

**FORMULAZIONE DEL MANDATO.**

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri*



soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*



- i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;*
- k) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*



- l) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato*
- n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*



- p) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*
- A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

In considerazione della sospensione disposta fino al 30.06.21 riguardante gli immobili adibiti a prima casa, il sottoscritto interrompeva le operazioni peritali fino a tale data, riprendendo le stesse il 01.07.21



Effettuato l'accesso al fascicolo telematico ed acquisita la documentazione in atti allegata alla procedura, nonché analizzata la documentazione inerente l'immobile pignorato ed acquisite planimetrie e certificati catastali (Allegati n° 3 e n° 4), in data 12.07.21, il sottoscritto inviava ai debitori esecutati raccomandata A.R., fissando l'accesso ai luoghi per le ore 17,30 del 28.07.21. Su richiesta di uno dei due debitori esecutati il sopralluogo avveniva tuttavia in pari data ma alle ore 10,30. In tale data, alla presenza del legale rappresentante della società esecutata, nonché terzo datore di ipoteca e debitore esecutato, il sottoscritto provvedeva al rilievo plano altimetrico dei luoghi, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica. In merito al regime patrimoniale il legale rappresentante della società esecutata dichiarava di essere vedovo. Il merito allo stato occupazionale lo stesso dichiarava che nell'immobile oggetto di pignoramento risiede la propria madre, in qualità di comproprietaria e terza datrice di ipoteca, il cui stato civile è quello di vedova.

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad affettare opportune indagini acquisendo la planimetria di impianto redatta nel 1940 dell'immobile oggetto di pignoramento (v. Allegati n. 5.1 e 5.2).

Tutto ciò premesso si passa alla redazione della relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti formulati.

#### **RISPOSTA AL QUESITO a)**

*«identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con*



*quelli emergenti dai certificati in atti»*

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento consistono in: un fabbricato per civile abitazione sito in Giarre, via Carolina nn. 56 – 58, composto da due vani ed accessori a piano terra, da quattro vani, cucina ed accessori al primo piano e da locale di sgombero e terrazza di copertura a secondo piano, confinanti nell'insieme a nord con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] d Est con proprietà eredi [REDACTED] con Via Vigo, a Sud con proprietà [REDACTED] d ovest con via Carolina; riportato in catasto fabbricati di Giarre al foglio 93, particella graffata 1869 sub 3 e 2051 sub 3, via Carolina nn. 56 – 58, piano T – 1 – 2, categoria A/2, classe 6, vani 13, rendita catastale € 1.074,23; superficie catastale totale: 316 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 296 m<sup>2</sup>.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di verifica con quelli emergenti dai certificati in atti.

Rispetto alla documentazione in atti ed acquisita dal sottoscritto si è rilevata la presenza di un montacarichi, lo spostamento della scala a chiocciola per l'accesso al piano secondo e la realizzazione di una ulteriore apertura sul prospetto lato via Carolina (presumibilmente trattasi di refuso catastale).

#### **RISPOSTA AL QUESITO b)**

*«verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative*



*note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota»*

Il pignoramento del 12.04.18 dep. n. 4023/01 notificato il 20.04.18 ha colpito quote appartenenti esclusivamente ai debitori esegutati. I dati riportati nell'atto di pignoramento notificato a mani in data 20.04.18 ad entrambi i debitori esegutati e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 24.04.18 ai nn. 15985/11984 sono congruenti.

### **RISPOSTA AL QUESITO c)**

*«verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esegutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi»*

I debitori esegutati terzi datori di ipoteca, il cui legame di parentela è quello di madre – figlio, risultano essere pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di donazione in Notaio Grasso Andrea (1/3 dell'immobile ad uno dei due debitori esegutati) del 15.11.2012 rep. n. 8382/8144 trascritto il 19.11.2012 ai nn. 58851/45886;
- Successione legittima (1/3 + 1/3 ad entrambi i debitori esegutati) in morte del marito e genitore dei debitori den. 89 vol. 531 dell'Ufficio del Registro di Giarre del 05.04.2005) trascritta il 11.12.2007 ai nn.



81768/48050.

#### RISPOSTA AL QUESITO d)

*«accerti l'esatta provenienza del/i beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio»*

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, il cui legame di parentela è quello di madre – figlio, in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di donazione in Notaio Grasso Andrea (1/3 dell'immobile ad uno dei due debitori esecutati) del 15.11.2012 rep. n. 8382/8144 trascritto il 19.11.2012 ai nn. 58851/45886;
- Successione legittima (1/3 + 1/3 ad entrambi i debitori esecutati) in morte del marito e genitore dei debitori den. 89 vol. 531 dell'Ufficio del Registro di Giarre del 05.04.2005) trascritta il 11.12.2007 ai nn. 81768/48050.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura.

#### RISPOSTA AL QUESITO e)

*«segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente»*

La documentazione prodotta è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il



mandato.

#### RISPOSTA AL QUESITO f)

*«accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento».*

Sul bene oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

1. Iscrizione nn. 40793/10651 del 09.07.2009, ipoteca volontaria da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 5462/3865 in Notar Grasso Andrea del 08.07.2009 a favore del Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo (PA) C.F. 03987280827 (domicilio ipotecario non indicato in nota), contro i debitori esecutati, altro soggetto che ha successivamente donato la propria quota ad uno dei due debitori e società non datrice di ipoteca per l'importo di € 450.000, di cui € 300.000 per sorte capitale, della durata di 15 anni.
2. Trascrizione n. 15985/11984 del 24.04.2018 nascente da pignoramento n. 4089/2018 del 20.04.2018 – Tribunale di Catania a favore di Unicredit s.p.a. con sede in Roma, C.F. 00348170101 contro entrambi i debitori esecutati nella misura di 2/3 (madre) e 1/3 (figlio), in base alle rispettive quote di proprietà.

#### RISPOSTA AL QUESITO g)

*«provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla*



*sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario»*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al foglio 93, particella graffata 1869 sub 3 e 2051 sub 3, via Carolina nn. 56 – 58, piano T – 1 – 2, categoria A/2, classe 6, vani 13, rendita catastale € 1.074,23, superficie catastale totale: 316 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 296 m<sup>2</sup>.

Durante il sopralluogo effettuato si è riscontrata una lieve difformità rispetto all'elaborato catastale consistente nell'inserimento di un montacarichi e nello spostamento della scala a chiocciola che conduce alla terrazza di copertura; in particolare il montacarichi è stato realizzato in corrispondenza della originaria posizione della scala a chiocciola che, viceversa, è stata traslata verso est. Inoltre è stata aggiunta un'apertura sul prospetto lato via Carolina.

Sono state inoltre realizzate delle coperture precarie in assenza di titolo edilizio sul balcone lato via Vigo e sulla terrazza di copertura che andranno rimosse.

Le planimetrie ed i certificati catastali sono riportati negli Allegati n. 3 e n. 4.

#### **RISPOSTA AL QUESITO h)**

*«indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»*

Trattandosi di fabbricato non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica. È stato tuttavia accertato che l'immobile ricade in Z.T.O "A" (centro storico).



**RISPOSTA AL QUESITO i)**

*«accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità»*

In seno all'atto di donazione in Notaio Grasso Andrea del 15.11.2012 rep. n. 8382/8144 trascritto il 19.11.2012 ai nn. 58851/45886, e precisamente alla pagina 5, si dichiara che il fabbricato è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite opere per le quali occorresse il rilascio di licenza o concessione edilizia ed infatti nulla è depositato presso l'U.T.C. del Comune di Giarre.

Come risulta dalla planimetria di impianto, che riporta la data del 20.04.1940 (v. Allegati n. 5.1 e 5.2) l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 17.08.1942 e cioè prima dell'entrata in vigore della prima legge urbanistica e ciò ne costituisce il titolo di legittimazione.

Nella planimetria di impianto non è riportato il locale tecnico ubicato sulla terrazza di copertura; tuttavia considerata la tipologia dei materiali impiegati per la sua esecuzione e per le opere di finitura, nonché la destinazione d'uso dell'accessorio destinato a lavatoio, tipicamente ubicato in quell'epoca sulle terrazze di copertura, si ritiene che la sua realizzazione sia avvenuta in epoca prossima a quella dell'immobile principale e pertanto si



può attestarne la regolarità.

Dal confronto tra la planimetria di impianto e quella attualmente deposita presso il N.C.E.U. come peraltro attestato in seno alla relazione notarile si evidenzia che nell'anno 1999 è stata effettuata una variazione catastale consistente in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione e variazione toponomastica.

Inoltre, lo stato di fatto differisce dall'ultima planimetria catastale per l'inserimento di un montacarichi e lo spostamento della scala a chiocciola che conduce alla terrazza di copertura; in particolare il montacarichi è stato realizzato in corrispondenza della originaria posizione della scala a chiocciola che, viceversa, è stata in parte eliminata (piano terra) ed in parte traslata verso est, nonché per l'inserimento di una nuova apertura sul prospetto strada, in corrispondenza del civico n. 58 della via Carolina; si precisa che tale apertura non è riportata nella nuova planimetria, presumibilmente per mero errore di rappresentazione grafica, in quanto presenta le stesse caratteristiche tipologiche dell'altra, ubicata in corrispondenza del civico 56. :

Sono state inoltre realizzate delle coperture precarie in assenza di titolo edilizio sul balcone lato via Vigo e sulla foro terrazza di copertura che andranno rimosse.

Non è stata presentata alcuna istanza di condono.

Atteso che le strutture precarie realizzati devono essere rimosse perché realizzate in centro storico ed in parte prospicienti su pubblica via, nonché non compatibili sotto il profilo sia estetico che paesaggistico, con una spesa complessivamente pari a € 3.000, tutte le altre difformità evidenziate (frazionamento, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni,



spostamento scala a chiocciola, inserimento di montacarichi ed errore di rappresentazione grafica, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA per opere già eseguite, con una spesa complessivamente pari a € 8.000.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la rimozione delle strutture precarie e la presentazione della SCIA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell'immobile ubicato in Giarre, via Carolina n. 56 – 58, riportato in catasto fabbricati di Giarre al foglio 93, particella graffata 1869 sub 3 e 2051 sub 3, via Carolina nn. 56 – 58, piano T – 1 – 2, categoria A/2, classe 6, vani 13, rendita catastale € 1.074,23; superficie catastale totale: 316 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 296 m<sup>2</sup>.

#### **RISPOSTA AL QUESITO j)**

*«verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>o</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di*



*demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota»*

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo vanno in parte rimosse, con una spesa stimata complessivamente pari a € 3.000 e possono essere in parte regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA per opere già eseguite, che comporta anche l'irrogazione di una sanzione, con una spesa complessivamente stimata in € 8.000.

#### **RISPOSTA AL QUESITO k)**

*«accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio»*

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato è occupato da uno dei debitori esecutati che ivi risiede.

#### **RISPOSTA AL QUESITO l)**

*«elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali*



*nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento»*

Il bene pignorato consiste in un immobile per civile abitazione di tipo unifamiliare disposto su due elevazioni fuori terra, oltre ad un locale tecnico ubicato sulla terrazza di copertura, sito nel centro storico del Comune di Giarre in zona a vocazione prevalentemente residenziale e fornita di tutti i servizi (v. FO-1). Esso ha due prospetti liberi, uno sulla via Carolina ed uno sulla via Vigo, mentre gli altri due fronti sono ciechi (v. foto da FO-2 a FO-6).

Vi si accede direttamente dalla pubblica via attraverso il civico 56 della via Carolina, attraverso il quale ci si immette direttamente in un vano destinato ad ingresso, ove è ubicata anche la scala che conduce al piano superiore (v. FO-7 e FO-8). Dal vano ingresso si perviene ad un ulteriore vano di rappresentanza (v. FO-9 e FO-10) avente accesso sul cortile interno, comunicante con un disimpegno (v. FO-11), collegato ad un ulteriore disimpegno (v. FO-12), dal quale si accede al servizio igienico (v. FO-13), e al cortile chiuso (v. FO-14, FO-15 e FO-16), ove è ubicato il montacarichi che conduce alla terrazza di copertura ed al locale tecnico che su di essa insiste. Dal vano ingresso, attraverso una scala a due rampe (v. FO-8 e FO-17), si accede al piano superiore, in un disimpegno (v. FO-18 e FO-19) comunicante con il salone (v. FO-20 e FO-21) ed un piccolo vano ad esso adiacente (v. FO-22) collegati ad un balcone lato via Carolina e ad un lungo ed articolato corridoio (v. FO-23) che serve tutti gli altri vani e precisamente, una camera da letto (v. FO-24), due ripostigli (v. FO-25 e FO-26) ed un



W.C., (v. FO-27), la cucina (v. FO-28 e FO-29) con annesso disimpegno adibito a cucinino (v. FO-30) collegato ad un W.C. (v. FO-31), in veranda, collegata ad una piccola terrazza di piano servita dalla scala a chiocciola in ferro e dal montacarichi che si diparte dal cortile piano terra (v. FO-32 e FO-33), ed infine, una ulteriore camera da letto (v. FO-34) e la stanza da pranzo, in cui sono presenti evidenti infiltrazioni di umidità, (v. FO-35 e FO-36) collegate ad un balcone lato via Vigo (v. FO-37).

Come già accennato, sulla terrazza di copertura, raggiungibile sia dal piano terra che dal piano primo, attraverso i descritti collegamenti verticali, è presente un locale tecnico adibito, secondo la consuetudine dell'epoca, a lavatoio (v. da FO-38 a FO-44).

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti in muratura portante, solai in ferro con tavelle in laterizio e getto di completamento in cls, tamponature in laterizio, copertura di tipo piano. All'esterno la costruzione si presenta intonacata ed in discreto stato di manutenzione (v. foto da FO-2 a FO-6).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella:

PIANO TERRA							P.P. E.P.C.	
ambiente	vano ingresso	vano	dis.	dis.	W.C.	cortile	salone	vano
sup.(mq)	35,03	29,14	8,75	3,70	3,30	17,00	28,00	7,25
PIANO PRIMO E PIANO COPERTURA								
ambiente	dis.	corridoio	letto	rip.	W.C.	rip.	cucina	dis.
sup.(mq)	6,60	17,00	20,00	5,50	4,15	2,40	14,60	1,80
ambiente	W.C.	pranzo	letto	cortile	balcone est	balcone ovest	sgombero	terrazza
sup.(mq)	2,45	21,50	11,00	8,50	11,50	5,30	18,50	141,00



L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 102,00 mq., per il piano terra, con un'altezza interna di 3,00 – 4,60 m, e pari a 188,00 mq. al piano primo con un'altezza interna pari a 3,50 m; il locale di sgombero sviluppa una superficie lorda di 18,50 mq con un'altezza interna pari a 2,30 m, mentre le superfici scoperte (balconi e cortili comunicanti con i vani principali) sono complessivamente estese 42,30 mq e la terrazza 141,00 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari alla somma di:

• 100% della superficie coperta lorda dei due piani	290,00 mq
• 25% della superficie del locale di sgombero in quanto accessorio non comunicante con i vani principali	4,62 mq
• 30% della superficie di balconi e cortili comunicanti con i vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente	9,23 mq
• 15% della superficie della terrazza per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente	9,55 mq
<b>superficie commerciale</b>	<b>313,40 mq</b>

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- pavimentazione realizzata in ceramica, segato di marmo e marmo, in funzione dei singoli ambienti e dei successivi interventi di sostituzione;
- scala interna in marmo;
- cucina e servizi rivestiti con mattonelle in ceramica;
- balconi e cortili con pavimentazione in gres e ringhiere in ferro;
- terrazza di copertura sprovvista di pavimentazione, ma protetta da guaina ardesiata;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile o carta da parati;



portoncini di ingresso in legno; infissi esterni in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato, con avvolgibili in PVC e cancelletti esterni in ferro;

infissi interni in legno;

impianto idrico del tipo incassato sprovvisto di dichiarazione di conformità;

impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia sprovvisto di dichiarazione di conformità;

impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio autonomo con caldaia a gas sprovvisto di dichiarazione di conformità;

Il costo stimato per l'adeguamento degli impianti dell'immobile al D.M. 37/08 è pari a € 10.000.

Le condizioni manutentive dell'immobile sono discrete.

#### **RISPOSTA AL QUESITO m)**

*«determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato»*

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale delle unità di cui trattasi.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima: stima sintetico comparativa e



per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetico comparativa - Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito, strutture e condizioni manutentive, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio e su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari similari a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di 650 € per metro quadrato di superficie commerciale, ottenendo il seguente valore di mercato:

$$V = 313,40 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 203.710,00 \text{ €}$$

Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore degli immobili si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);



- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il valore è:  $V = (R - S) / r$

Da questa stima scaturisce il probabile valore di mercato del fabbricato.

Il tasso di capitalizzazione viene assunto pari a 0,035.

L'affitto medio per uso residenziale di unità similari agli immobili in questione può essere assunto complessivamente pari a 800 € mensili.

Assumendo una percentuale di spese pari al 25% si ottiene il valore di mercato.

reddito lordo mensile	800 €	tasso di capitalizzazione	0,035
reddito lordo annuo R	9.600 €	$V = Rn/r$ (valore di mercato)	203.710 €
spese medie annue S (25%)	2.400 €	Valore stima sintetica	204.196 €
reddito netto annuo	7.200 €	Media arrotondata	203.953 €

Si sottolinea che i risultati ottenuti con i due criteri di stima sono congrui essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del più o meno 10%.

Al fine di dimezzare eventuali errori si ritiene equo assegnare quale valore finale della piena proprietà quello ottenuto come media delle predette stime. Al valore così ottenuto occorre detrarre i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità presenti, complessivamente pari a 11.000 €, nonché la spesa da sostenere per l'adeguamento degli impianti, pari a € 10.000.

Pertanto, effettuate tutte le superiori detrazioni, il valore finale dell'immobile risulta pari a 182.953 €.

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per



vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a: **155.000 €**

#### **RISPOSTA AL QUESITO n)**

*«indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice»*

L'immobile pignorato è unico e indivisibile e si procederà alla vendita in un unico lotto:

Lotto n° 1: Unità abitativa unifamiliare sita in Giarre, disposta su due elevazioni fuori terra oltre a terrazza di copertura, composta da due vani ed accessori al piano terra e da quattro vani ed accessori al piano primo, oltre a terrazza e locale di sgombero al piano secondo, con accesso dal civico 56 della via Carolina, € 155.000

#### **RISPOSTA AL QUESITO o)**

*«alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati»*

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'Allegato n° 2, mentre le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage sono riportate nell'Allegato n° 3.

#### **RISPOSTA AL QUESITO p)**

*«accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso*



*affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura »*

Il bene oggetto della procedura esecutiva è pignorato per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto q).

### CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

- L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato per civile abitazione sito in Giarre (Catania), via Carolina nn. 56 – 58, composto da due vani ed accessori a piano terra, da quattro vani, cucina ed accessori a primo piano e da locale di sgombero e terrazza di copertura a secondo piano, confinanti nell'insieme a nord con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] ad Est con proprietà eredi [REDACTED] con Via Vigo, a Sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con via Carolina; riportato in catasto fabbricati di Giarre al foglio 93, particella graffata 1869 sub 3 e 2051 sub 3, via Carolina nn. 56 – 58, piano T – 1 – 2, categoria A/2, classe 6, vani 13, rendita catastale € 1.074,23; superficie catastale totale: 316 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte: 296 m<sup>2</sup>.
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori esecutati; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.
- L'immobile risulta essere interamente di proprietà dei debitori esecutati e costituisce la residenza di uno di essi che detiene i 2/3 della proprietà.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati



catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nei punti da a) ad h) della presente consulenza.

- L'immobile oggetto di espropria è stato realizzato in data antecedente al 17.08.1942.
- È stata accertata la presenza di alcune difformità in parte regolarizzabili attraverso la presentazione di SCIA per interventi già realizzati ed in parte soggette demolizione, con una spesa stimata pari a € 11.000.
- Accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della SCIA e la demolizione delle strutture di copertura di cui alla parte descrittiva si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Giarre, via Carolina n. 56.
- La vendita sarà effettuata in unico lotto:  
 Lotto n° 1: Unità abitativa unifamiliare sita in Giarre, disposta su due elevazioni fuori terra oltre a terrazza di copertura, composta da due vani ed accessori al piano terra e da quattro vani ed accessori al piano primo, oltre a terrazza e locale di sgombero al piano secondo, con accesso dal civico 56 della via Carolina € 155.000
- Il pignoramento non ha colpito quote indivise.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall' Ill.mo G.E.



**ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetria catastale
- 4) Certificato catastale
- 5.1 e 5.2) Planimetria di impianto 22.04.1940

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la  
S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 25.04.2022

Il C.T.U.  
(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)

